



QU'EST-CE QUE LES OPC I & LES SCPI ?

L'investissement immobilier peut être réalisé en direct ou par l'intermédiaire de véhicules de placements collectifs en immobilier.

On distingue en particulier deux types de placements collectifs en immobilier : les SCPI et les OPC I. Ces placements ne sont pas cotés en bourse mais sont agréés par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF »). Les entités qui les gèrent (sociétés de gestion) sont elles aussi soumises à l'agrément de l'AMF.

Les placements immobiliers représentent un outil de diversification de votre patrimoine sur le long terme.

REPERES

1. Valorisation des actifs immobiliers :

- **de l'OPCI** : deux évaluateurs immobiliers indépendants valorisent les immeubles détenus par l'OPCI à tour de rôle au moins une fois par trimestre. Leur travail servira de base à la société de gestion pour l'établissement de la valeur liquidative de l'OPCI,
- **de la SCPI** : un seul expert immobilier procède à une expertise du patrimoine immobilier de la SCPI tous les 5 ans avec une actualisation annuelle.

2. Liquidité :

- **de l'OPCI** : l'investisseur peut, à tout moment, souscrire ou demander le rachat de ses parts ou actions. Pour assurer la liquidité, les OPC I conservent au moins 5 % de leur actif en placements liquides de type monétaire ou obligataire ou en dépôts à vue,
- **de la SCPI** : la liquidité de la SCPI dépend de la confrontation de l'offre et de la demande. Le prix d'exécution pourra donc être inférieur à la valeur des actifs.

Présentation des OPC I

Les OPC I (Organismes de Placement Collectif en Immobilier) ont pour objet principal d'investir dans des immeubles qu'ils donnent en location ou de faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location. Ils ont également la possibilité de faire réaliser dans ces immeubles tous types de travaux en vue de leur location. Les OPC I peuvent également compléter leur actif immobilier par des instruments financiers et des dépôts.

Composition de l'actif des OPC I¹ (lesquels peuvent prendre la forme de Fonds de Placement Immobilier (« FPI ») ou de Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (« SPPICAV »)) :

- **ils doivent comporter au moins 60 % d'actifs immobiliers. Pour la partie immobilière**, les FPI doivent se limiter à l'achat d'immeubles en direct ou de parts de sociétés de personnes non cotées ayant une majorité d'actifs immobiliers, essentiellement des SCI (Société Civile Immobilière),
- Les SPPICAV peuvent, quant à elles, non seulement acquérir des immeubles en direct ou via des sociétés de personnes ou de capitaux, mais en plus acheter des actions de sociétés foncières cotées, dans la limite de 9 % de leur actif total. La part de leurs actifs immobiliers en direct ou non cotés doit donc représenter au moins 51 % de leur actif total,
- pour assurer la liquidité des parts, l'actif des OPC I doit obligatoirement **comporter au moins 5 % de liquidités, de dépôts ou d'instruments financiers à caractère liquide,**
- **le solde éventuel (0 à 35 %) pourra être constitué d'autres instruments financiers.**

Les OPC I sont par ailleurs soumis à des règles strictes de diversification des actifs pour mieux répartir les risques, que ce soit pour les actifs immobiliers ou financiers.

¹ Les OPC I RFA (OPCI à Règles de Fonctionnement Allégées) ont certaines contraintes de ratios plus souples.



Le fonctionnement des OPCI :

Les FPI ont pour obligation de distribuer :

- au moins 85 % de la plus-value réalisée par le fonds, nette de frais et des moins-values, dans les 6 mois de la cession,
- au moins 85 % des revenus nets immobiliers dans les 5 mois de la clôture de l'exercice.

Les SPPICAV ont, quant à elles, pour obligation de distribuer :

- au moins 50 % de la plus-value immobilière réalisée par la société, nette de frais et des moins-values, dans les 5 mois de la clôture du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation,
- au moins 85 % des revenus nets immobiliers dans les 5 mois de la clôture de l'exercice.

Quels sont les risques associés à un investissement en OPCI ?

1. **Il n'y a pas de garantie en capital. La valeur liquidative de l'OPCI** suivra à la hausse comme à la baisse, les évolutions du marché de l'immobilier.
2. **Le risque lié aux choix du gérant, qu'il s'agisse de l'allocation d'actifs ou du choix des actifs.** Par exemple, un OPCI pourra ainsi détenir 95 % d'immeubles en direct, tel autre 60 % d'immeubles et 35 % de parts de SCI.
3. Les OPCI peuvent également emprunter, dans la limite de 40 % des actifs immobiliers et de 10 % de leurs actifs financiers, pour acheter leurs immeubles, ce qui constitue un risque d'engagement pour l'OPCI en contrepartie d'opportunités d'achat à saisir.

Ce qu'il faut savoir avant d'investir en OPCI

1. Vous devez **lire attentivement le DICI visé par l'AMF** qui doit vous être remis préalablement à toute souscription et qui vous délivrera une information homogène et exhaustive sur l'OPCI. Vous y trouverez notamment son mode de fonctionnement, ses caractéristiques, ainsi qu'une description des risques inhérents au FPI ou à la SPPICAV.
2. Le prospectus complet, le règlement du FPI ou les statuts de la SPPICAV et le rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers sont disponibles sur simple demande.
3. **Les parts ou actions d'OPCI sont émises ou rachetées à tout moment sur la base de la première valeur liquidative (hors frais d'entrée ou de sortie) établie après la date limite de centralisation des demandes de souscription ou de rachat.** La valeur liquidative est obtenue en divisant l'actif net de l'OPCI par le nombre de parts ou d'actions en circulation. Le gérant doit publier au moins deux fois par an la valeur liquidative et en pratique à chaque fixation de cette valeur. Elle résultera principalement d'une estimation opérée par la société de gestion qui se fondera sur le travail de deux évaluateurs immobiliers indépendants l'un de l'autre et agréés par l'AMF.
4. Il est recommandé, avant de souscrire, de vous informer sur les actifs composant les OPCI.
5. Il est important, avant d'investir, d'appréhender votre investissement **comme un placement sur le long terme pouvant engendrer un risque de perte en capital.**

Les frais sur les OPCI

Toute opération engendre :

- **des frais lors de la passation d'un ordre** (achat ou rachat). Ils varient selon les OPCI et le type d'ordre.

Lors de l'achat (souscription), on parle de droits d'entrée/commission de souscription. Lors du rachat (vente), on parle de droits de sortie/commission de rachat. Ces frais sont communiqués dans le prospectus de l'OPCI.



A noter : une prime de souscription acquise à l'OPCI sera prélevée au moment de la souscription (elle représente les droits, frais et taxes acquittées par l'OPCI lors de la constitution du patrimoine immobilier).

Toute détention engendre :

- **des frais de gestion** mentionnés dans le prospectus,
- **des droits de garde** variables selon l'établissement financier.

Fiscalité des OPCI

Au sein d'un **contrat d'assurance vie** investi sous forme d'UC en OPCI, la fiscalité de l'assurance vie s'applique. En revanche, si l'OPCI est détenu dans un **portefeuille titres ordinaire**, la fiscalité applicable aux revenus et aux plus-values de cession dépend de la forme juridique de l'OPCI : **FPI** ou **SPPICAV**.

Pour vous informer sur ce thème et connaître les dernières dispositions fiscales :

- vous pouvez vous adresser à votre conseiller ou banquier privé,
- ou consulter la documentation disponible sur le site www.bnpparibas.re.

Présentation des SCPI

La SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Les actifs des SCPI sont composés exclusivement de locaux acquis en direct à usage locatif. Toutefois, ils comprennent la trésorerie nécessaire à l'exploitation courante.

On distingue principalement deux types de SCPI :

- les SCPI détenant un patrimoine composé d'immeubles à usage commercial (bureaux, entrepôts, boutiques...). Ces actifs génèrent en principe des revenus supérieurs à ceux de l'immobilier d'habitation et ont pour principal objectif la distribution des revenus,
- les SCPI détenant un patrimoine à usage d'habitation génèrent en principe des revenus de moindre importance mais peuvent s'inscrire dans des dispositifs fiscaux permettant aux investisseurs de bénéficier d'économies d'impôt.

Les investisseurs perçoivent des revenus sous la forme d'acomptes, en principe trimestriels. Ils sont tirés principalement des recettes locatives nettes du patrimoine de la SCPI. La SCPI bénéficie de la transparence fiscale.

Quels sont les risques associés à un investissement en SCPI ?

- 1. Il n'y a pas de garantie en capital.** La valeur des actifs suivra largement à la hausse comme à la baisse l'évolution du marché de l'immobilier.
- 2. La revente des parts de SCPI s'opère dans le cadre d'un marché régi par la confrontation périodique des ordres de vente et d'achat à un prix d'équilibre déterminé à chaque confrontation. La revente peut s'avérer difficile** (marché peu liquide) : elle n'est possible que s'il existe un acheteur à un prix susceptible de correspondre au prix demandé par le vendeur.
- 3. Sauf dispositions statutaires spécifiques prévoyant que la responsabilité de chaque associé est limitée au montant de sa part dans le capital de la société, cette responsabilité de l'associé à l'égard des tiers peut-être engagée dans la limite de deux fois le montant de cette part.**



Ce qu'il faut savoir avant d'investir en SCPI

1. Vous devez **lire attentivement la note d'information** visée par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») et les statuts qui doivent vous être remis préalablement à toute souscription. Vous y trouverez notamment les caractéristiques, le mode de fonctionnement et les risques inhérents à ce type de placement.
2. Il est recommandé, avant de souscrire, de vous informer sur la répartition des actifs immobiliers composant les SCPI (répartition géographique : région parisienne, province, Europe... et répartition par nature d'immeuble : bureaux, commerces, habitation...).
3. Il est important, avant d'investir, de concevoir votre investissement **comme un placement sur le long terme pouvant engendrer un risque de perte en capital.**

Les frais sur les SCPI

Toute souscription engendre :

- **des frais lors de la passation d'un ordre** (achat ou vente). Ces frais sont indiqués dans la note d'information.
A noter : lors de l'achat s'ajoutent des droits d'enregistrement, soit 5 % du prix net vendeur (dit « d'exécution »).

Toute détention engendre :

- **des frais de gestion** mentionnés dans la note d'information,
- **des droits de garde variables selon l'établissement financier.**

Fiscalité des SCPI

Les porteurs de parts de SCPI seront soumis à la fiscalité applicable à chaque catégorie de revenus perçus : revenus fonciers, revenus de valeurs mobilières et plus-values de cession.

Pour vous informer sur ce thème et connaître les dernières dispositions fiscales,

- vous pouvez vous adresser à votre conseiller ou banquier privé,
- ou consulter la documentation disponible sur le site www.bnpparibas.re.

Glossaire

- **Autorité des Marchés Financiers** : c'est un organisme public indépendant qui régleme et contrôle les marchés financiers en France. Il a pour missions de veiller à la protection de l'épargne investie en instruments financiers, à l'information des investisseurs et au bon fonctionnement des marchés.
- **Fonds de Placement Immobilier (FPI)** : il s'agit de copropriété, sur le modèle des Fonds Communs de Placement (FCP),
- **Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)** : sociétés anonymes à capital variable, elles sont basées sur le même principe que les SICAV.
- **Transparence fiscale** : fait pour une société ou un organisme de ne pas être imposé à son niveau, mais directement entre les mains de ses associés.

En savoir plus

Votre Conseiller se tient à votre disposition pour toute information complémentaire avant de prendre vos décisions d'investissement.